

PROIECT NR. 8/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE si BIROURI

mun. Alba Iulia, str. Bucuresti, nr.88, jud. Alba

BENEFICIAR:

S.C. ALBACOM BIZ S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL

Alba Iulia, str. Gardeniei nr.12.1, jud. Alba

Colectiv de elaborare:

arh. Zsolt Freund **Fleschin**

sef proiect

arh. Zsolt Freund **Fleschin**

urbanism

arh.stag. Cristian **Lapadus**

ing. Rosiu Ioan

retele edilitare

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
Certificat de urbanism
Extras CF
Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
Raportul informarii si consultarii publicului;

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------------|--------------|-------|
| 1. Plan incadrare in zona | scara 1/2000 | pl. 0 |
| 2. Situatie existenta | scara 1/500 | pl. 1 |
| 3. Reglementari urbanistice | scara 1/500 | pl. 2 |
| 4. Reglementari edilitare | scara 1/500 | pl. 3 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor | scara 1/500 | pl. 4 |

Intocmit,
arh.stag. Cristian Lăpăduș

PR. NR 8 /2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1. *Date de recunoastere a documentatiei*

1. Denumirea lucrarii :

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE si BIROURI

mun. Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba

2. Beneficiar:

S.C. ALBACOM BIZ S.R.L.

mun. Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba

3. Proiectantul general:

S.C. BP FREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Gardeniei nr.12.1, jud.Alba

4. Data elaborarii documentatiei: iulie 2019

2. Obiectul lucrarii

5. Solicitari ale temei program:

1. Denumirea lucrarii:

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE și BIROURI

2. Obiectul lucrarii:

Prin prezenta documentatie se urmareste realizarea unei analize urbanistice in vederea construirii unei hale depozitare (profil papetarie) si birouri, in conformitate cu tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul.

Amplasamentul studiat face parte conform PUG aprobat, din UTR=MA3-subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3, niveluri.Pe amplasamentul studiat exista doua corpuri de cladiri cu functiunea de depozitare si birouri. In prima etapa se va realiza corpul de birouri in regim de inaltime P+1+1Er, dupa care se doreste demolarea Corpului C2 existent, si construirea halei de depozitare. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent astfel:

-Se propune sistematizarea parcelei.

-Amplasamentul beneficiaza de retele tehnico-edilitare:

-Se propune realizarea unei platforme pentru circulatia autovehiculelor de aprovizionare, parcaje

-Se propune construirea halei de depozitare si a corpului de birouri in etape succesive.

-Se propune amenajarea unei zone verzi cu rol ambiental si peisager in incinta studiata

3. Amplasament: Terenul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba. Suprafata terenului este de 3613,0 mp si are ca vecini:

- la sud– domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA
- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI
- la nord-est – domeniul privat particular : COSMA MARIA
- la est – domeniul public (canal)
- la vest – domeniu privat particular SC REMAT ALBA SA

Imobilul nu este inclus in zona de protectie a monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Distante fata de vecinatati:

Constructia se va amplasa astfel:

- la sud – domeniul privat particular -proprietar: SC REMAT ALBA SA- la o distanta de 27,1m
- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI la o distanta de 5,71m
- la nord-est – domeniul privat particular: COSMA MARIA la o distanță de 20,93 m
- la est – domeniul public la o distanta de 16,46 (canal);
- la Vest – domeniu privat particular (proprietar:SC REMAT ALBA SA) la o distanta de 0,61m

Proprietatea studiată se află în limita zonei de protecție de 100m de la linia CFR.

Construcția se va amplasa la o distanță de 53,95m față de linia CFR.

Proprietatea studiată se află în imediata vecinătate a liniei CFR 200 Podul Mureș – Arad, între Km 410 + 465 și Km 410 + 365.

Este respectată limita zonei de siguranță de 20m față de linia CFR 200.

Distanța construcției față de intersecția cu trecere auto peste calea ferată este de 249,08m.

-

3. Surse documentare

- PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014
- Studiu geotehnic;
- Ridicarea topografica a terenului studiat;

2. Incadrarea in zona:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, pe un teren delimitat :-la sud– domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA

- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI
- la est – domeniul public (canal)
- la nord-est – domeniul privat particular COSMA MARIA
- la vest – domeniu privat particular SC REMAT ALBA SA

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 facand parte din zona UTR=MA3-subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3, niveluri.

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, fiind un teren relativ plat.

Terenul este amplasat intr-o zona mixta, cu constructii existente pe amplasamentul studiat si pe parcelele din jurul acestuia.

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din strada Bucuresti.

Regimul de aliniere a constructiei propuse se face la constructiile invecinate si va asigura o distanta fata de axul strazii de 8,96m. Regimul de inaltime, precum si P.O.T. si C.U.T. se vor mentine in limitele indicilor stabiliti in Certificatul de urbanism. Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica , apa, canal si gaz.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

S-a elaborat concomitent cu P.U.D. studiul geo aferent terenului studiat, care prevede conditii de teren favorabile investitiei propuse prin conditii de fundare obisnuite.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are acces direct din strada Bucuresti, strada situata pe latura de nord a amplasamentul studiat.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul are o suprafata totala de 3613,0 mp.

Terenul se invecineaza cu:

- la sud – domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA
- la nord – domeniul public: STR. BUCURESTI
- la nord-est – domeniul privat particular : COSMA MARIA
- la est – domeniul public (canal)
- la vest – domeniul privat particular SC REMAT ALBA SA

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe terenul studiat exista constructii insa acestea nu afecteaza amplasarea noii hale de depozitare si birouri.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul face parte din zona intravilanului Municipiului Alba Iulia, cu functiunea subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3, niveluri

Destinatia cladirilor:

Pe terenul studiat exista constructii industriale si depozitare.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat face parte din domeniul privat al Municipiului Alba Iulia, conform CF:**89603** nr.Cad:**89603**, **nr.top.89603** avand suprafata totala de 3613.0 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Stratul de fundare reprezinta stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fina - constituit local din argile nisipoase si/sau nisipuri argiloase, negru-cafeniu la cenusiu, plastic consistente la plastic vartoase.

Adancimea de fundare din punct de vedere geotehnic se impune la cca 0.80-0.90m de la nivelul Ts/Tn actual.

Capacitatea portanta este $P_{conv.}=270$ kPa.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Adancimea apei subterane:

Se prezinta la adancimi de la cca. 2,00-3,00m de la nivelul Tn actual (cu posibilitatea de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 1,20-1,50m, in perioadele de pluviozitate ridicata).

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ si $T_c=0,7sec$ – conform P100/1-2013.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.):

Pe terenul studiat exista constructii insa amplasarea noii hale de depozitare si birourile nu afecteaza stabilitatea acestora.

Echiparea existenta:

Utilitati existente in zona: retea de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, alimentare cu gaz.

4. Reglementari:*Obiectivele noi solicitate prin tema-program:*

Se solicita construirea unei cladiri cu regim de inaltime P+1+1Er, care va avea functiunea de hala de depozitare si birouri, constructie ce se va amplasa in incinta in imediata vecinatate a halei existente pe latura de vest, apartinatoare domeniului privat particular SC ALBACOM BIZ SRL.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Cladirea propusa va avea functiunile de: hala de depozitare si birouri.

Cladirea va respecta prevederile continute in Regulamentul local de urbanism si se va amplasa o retragere de 8.96 m fata de axul strazii existente. Inaltimea maxima a cladiri este de 10.00m si respecta inaltimea maxima admisa.

Accesul la amplasamentul se va face din str. Bucuresti prin calea de acces existenta pe latura de nord a amplasamentului studiat. Pentru buna realizare a fluxului privind aprovizionarea se va realiza accesul direct din calea existenta.

Aspectul exterior va reflecta in totalitate importanta cladirii, iar materialele utilizate pentru finisaje vor fi de calitate superioara adecvate sitului si functiunii propuse.

Destinatia principala este cea de hala de depozitare și birouri. Aceasta va fi in legatura indirecta cu hala de depozitar existenta.

Se propun amenajarea unui numar de 31 locuri de parcare in spatele halei propuse pe latura de est a acesteia.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Ac propus=998 mp; Ad propus=1269 mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia va respecta prevederile Codului Civil, asigurand accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, prin retragerea de 6.08 m fata de clădirea halei existente fiind totodata conforma cu distanta minima de jumătate din inaltimea celui mai inalt corp de cladire.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

In prezent exista constructii pe terenul studiat. In conformitate cu P.U.G. aprobat, cladirea propusa va avea aspect caracteristic constructiilor industriale armonizandu-se cu cele existente in zona.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Pe amplasamentul studiat se vor propune trotuare si un drum carosabil ce va traversa incinta.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite în ceea ce privește sistematizarea acestuia. Se va propune amenajarea spațiilor verzi în incintă pe o suprafață de 575.0 mp.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Terenul este parțial afectat de o arteră de circulație feroviară existentă în imediata vecinătate a amplasamentului studiat prin PUD. Proprietatea studiată se află în limita zonei de protecție de 100m de la linia CFR.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenurilor.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate și deversate pe spațiile verzi sau în sol împreună cu cele de pe trotuare.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Terenul face parte dintr-o zonă industrială, și are construcții existente în imediata vecinătate.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu tufe și arbuști de talie joasă cu scopul creării unor amenajări peisagere.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul studiat este relativ plat pe toate direcțiile proprietății studiate.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Terenul se va decoperta de stratul vegetal superior.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Clădirea propusă va menține toate condițiile urbanistice impuse prin PUG aprobat pentru terenul studiat, fiind propus un regim de înălțime P pentru hală de depozitare, respectiv P+1+1Er pentru corpul de birouri. Înălțimea maximă la coama ansamblului va fi de 10.00 m.

Ac propusă = 998 mp, Ad = 1 269 mp, rezultând un P.O.T. = 45% din cel maxim admis de 70%.

Suprafața de teren la care se raportează procentul de ocupare al terenului este de 3613.0 mp teren rezultat după propunerea strazii de legătură și scăderea terenului aferent clădirilor existente pe amplasament.

Coefficientul de utilizare a terenurilor: raportat la S teren=3613.0 mp

C.U.T. Propus = 0,53 mpAdc/mp

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentare cu energie electrica:

- se va realiza alimentarea cu energie electrica de la reseaua de medie tensiune prin intermediul unui post de transformare sau conform solutiei de bransare data de detinatorul retelei electrice din zona.

Alimentare cu apa:

- obiectivul va fi racordat la reseaua de apa existenta in zona .

Canalizare:

- obiectivul se va racorda la reseaua de canalizare din zona.

Gaze naturale:

- obiectivul se va racorda la reseaua de zona.

Telecomunicatii:

- nu este cazul

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei proprietarii, populatia din zona si localitatile invecinate.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Obiectivul propus prin PUD, va asigura cresterea locurilor de munca din localitate.

Întocmit:

4. Raport de specialitate

SC ALBACOM BIZ SRL prin DAVID PETRU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI BIROURI, ALBA IULIA, STR. BUCURESTI, NR. 88.**

Documentatia a fost intocmita de: SC BP FREUND SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia a fost intocmita in scopul construirii unei hale de depozitare si un corp de birouri.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: constructii industriale si edilitare, constructii anexa si curti constructii – 3613mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, insiruit

Regimul de aliniera a terenului fata de strada – la str. Bucuresti

Regim de aliniera a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari urbanistice

Retragerile fata de proprietatile vecine – conform plansei de reglementari urbanistice, Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P

POT reglementat = 45%; CUT reglementat = 0.53

Descrierea solutiei Se propune construirea a doua corpuri de cladire, avand urmatoarele caracteristici:

1. Sc = 998mp

2. regim de inaltime propus: P

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Bucuresti. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.09.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 13.09.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

**RAPORTUL CONSULTARII POPULATIEI PRIVIND
"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE si BIROURI"**

mun. Alba Iulia, str.Bucuresti, nr.88, jud.Alba

Pr.nr. 8/2019

Beneficiar,
S.C. ALBACOM BIZ S.R.L.
str. București, nr.88, Alba Iulia, jud. Alba

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:

In perioada planificata au fost inmanate notificari vecinilor directi

2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:

- vecinii au fost instiintati prin notificari inmanate personal de beneficiar, prezentandu-i-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice

- nu au fost trimise informatii prin posta.

3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:

S-au notificat urmatoarele persoane:

- SC REMAT ALBA SRL proprietarul imobilelor invecinate pe latura de vest și sud

- COSMA MARIA proprietarul imobilului invecinat pe latura de nord-est.

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2(doua).

- Au fost inmanate notificari vecinilor directi, la care s-a primit răspuns favorabil prin declaratia acestora;

b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

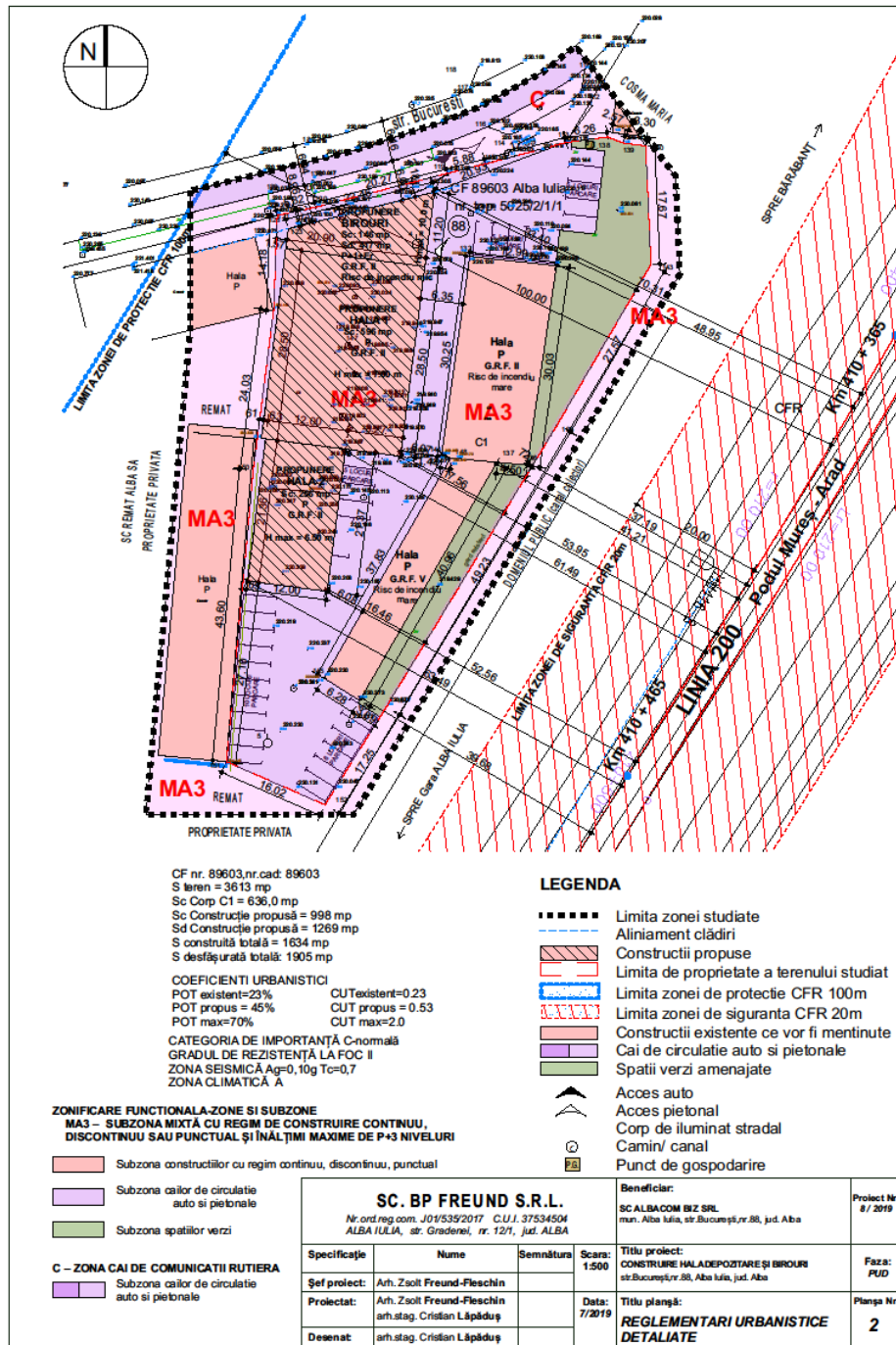
3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Nu sunt.

Intocmit:

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN





VOLUMETRIE

